

УДК 33

# РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПРИМЕРЕ ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ «ПРИМСОЦБАНК», Г. ВЛАДИВОСТОК

**КРАМАР АЛЕКСЕЙ ДМИТРИЕВИЧ**

студент

ФГБОУ ВО «Владивостокский государственный университет»

*Научный руководитель: Корень Андрей Владимирович**к.э.н., доцент**ФГБОУ ВО «Владивостокский государственный университет»*

**Аннотация:** в научной статье представлены результаты исследования особенностей развития ипотечного кредитования в России на примере коммерческого банка – ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк». Проанализирован его ссудный портфель ипотечного кредитования. Выявлены актуальные проблемы ипотечного кредитования. Определены перспективные пути совершенствования организации кредитных процессов ипотечного кредитования ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк». Объектом статьи является ипотечное кредитование. Предметом статьи выступает ипотечное кредитование в ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк». Актуальность исследования связана с влиянием результатов развития ипотечного кредитования на тенденции и перспективы рынка недвижимости. В заключении статьи, установлено, что основными приоритетами развития ипотечного кредитования в Российской Федерации на примере ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» является активное использование цифровых технологий и инновационных методик автоматизации организации кредитных процессов по выдаче ипотечных кредитов.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, развитие ипотечного кредитования, ипотека, ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк», ипотечные кредиты

**DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION BY THE EXAMPLE OF PJSC  
SKB PRIMORYE "PRIMSOTSBANK", VLADIVOSTOK**

**Kramar Aleksei Dmitrievich***Scientific adviser: Koren Andrey Vladimirovich*

**Abstract:** the scientific article presents the results of a study of the features of the development of mortgage lending in Russia using the example of a commercial bank - PJSC SKB Primorye "Primsotsbank". Its mortgage loan portfolio was analyzed. Current problems of mortgage lending have been identified. Promising ways to improve the organization of credit processes for mortgage lending of PJSC SKB Primorye "Primsotsbank" have been identified. The object of the article is mortgage lending. The subject of the article is mortgage lending in PJSC SKB Primorye "Primsotsbank". The relevance of the study is related to the influence of the results of the development of mortgage lending on the trends and prospects of the real estate market. In conclusion,

the article found that the main priorities for the development of mortgage lending in the Russian Federation, using the example of PJSC SKB Primorye Primsotsbank, is the active use of digital technologies and innovative methods for automating the organization of credit processes for issuing mortgage loans.

**Key words:** mortgage lending, development of mortgage lending, mortgage, PJSC SKB Primorye "Primtso-bank", mortgage loans.

**Введение.** Актуальность научного исследования на выбранную проблематику связана с изменением финансовой и экономической конъюнктуры рынка недвижимости и денежно-кредитной системы, которые имеют влияние на формирование тенденций и перспектив развития ипотечного кредитования в Российской Федерации. Среди коммерческих банков, которые выдают ипотечные кредиты, ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» г. Владимир, которые играют важную роль в обеспечении устойчивости и привлекательности регионального рынка ипотеки.

Важность ипотечного кредитования обусловлена и для населения с предприятиями, и для коммерческих банков. Развитие ипотечного кредитования способствует увеличению прибыльности банка, улучшая финансовые показатели деятельности, повышая надежность и устойчивость. К тому же ипотечные кредиты – это один из наиболее доходных и стабильных инструментов вложения банком свободных денежных средств.

**Цель исследования.** Цель статьи – анализ развития ипотечного кредитования в России на примере ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк».

Для этого необходимо решение таких задач:

- провести анализ ссудного портфеля ипотечного кредитования ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»;
- выявить актуальные проблемы ипотечного кредитования в современных условиях;
- определить перспективные пути совершенствования организации кредитных процессов ипотечного кредитования ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк».

**Материалы и методы исследования.** Большая часть современных научных исследований посвящены вопросам анализа динамики статистических показателей развития ипотечного кредитования, где не выявляется роль влияния современных условий нестабильности и цифровизации на формирование конкретных тенденций и процессов [5; 6; 7; 8].

При этом проводится акцент внимания на то, какие проблемы возникают в организации жилищно-ипотечного кредитования, и как это влияет в целом на развитие рынка жилой недвижимости и обеспечения россиян жильем [9; 10; 11; 12].

Отдельная группа исследователей обращает внимание на характеристику макроэкономических и финансовых проблем, из-за которых ипотечное кредитование сталкивается с барьерами развития [13; 14; 15; 16].

В нашей научной работе будут исследованы особенности участия в развитии ипотечного кредитования России коммерческого банка ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк».

**Результаты исследования и их обсуждение.** Одним из ключевых сегментов денежно-кредитной сферы российской экономики является банковское ипотечное кредитование. Данный вид кредитов предполагает выдачу заемных средств в целях приобретения недвижимости, где сам объект недвижимости является объектом залога имущества. Благодаря развитию ипотечного кредитования стимулируется экономический рост строительного сектора, расширяя сегмент коммерческой и жилой недвижимости, решаются потребности населения в собственном жилье [4].

Чтобы оценить состояние ипотечного кредитования в современной России, обратимся к данным графика рис. 1.

Как результат, в мае 2024 г. было выдано 465,9 млрд руб. новых ипотечных кредитов. Общий портфель задолженности по ипотеке достиг рекордного значения в 18,608 трлн руб. При этом просроченная задолженность составляет лишь 65,7 млрд руб.

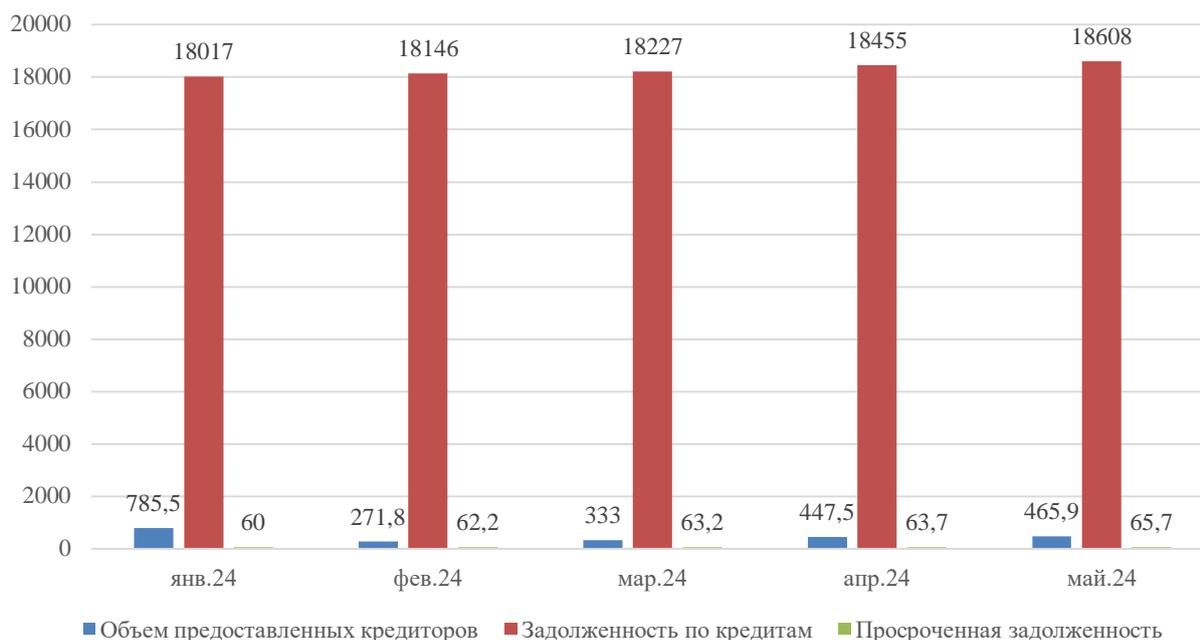


Рис. 1. Портфель ипотечных кредитов, в млрд руб. [1]

Чтобы проанализировать динамику процентных ставок на ипотечное кредитование, обратимся к графику рис. 2.

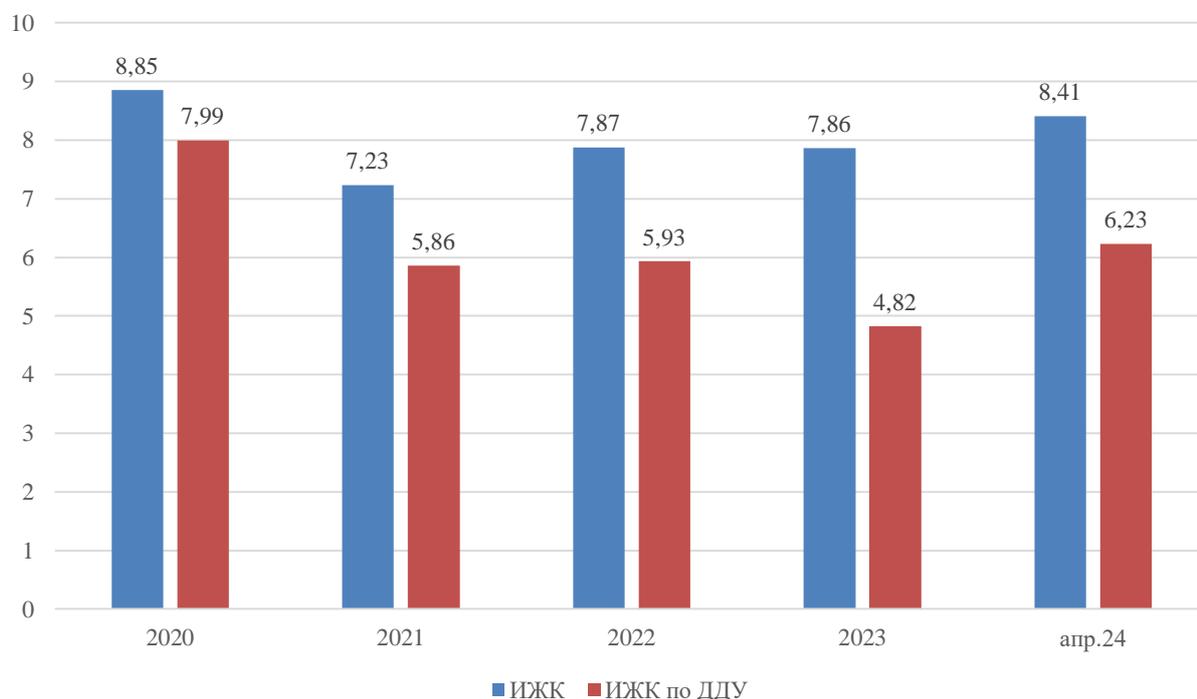


Рис. 2. Процентные ставки на ипотечное кредитование, в % [1]

В итоге, в апреле 2024 г. средневзвешенная процентная ставка увеличилась до 8,41%. Это обусловлено ужесточением денежно-кредитной политики Банка России, из-за чего общая тенденция на денежном-рынке демонстрирует рост процентных ставок. Стоит отметить краткосрочный всплеск в марте 2024 г., когда средняя рыночная ставка достигала 9,28%. В мае 2024 г. уровень 8,41% сохранил свою актуальность.

Кроме того, к факторам, стимулирующих развитие ипотечного кредитования в России является изменение требований к первоначальному взносу. Если ранее банки требовали 20% от стоимости недвижимости, то с 1 июня 2023 года минимальный размер первоначального взноса составляет всего 10%. Это даст возможность большему числу граждан пройти по пути ипотеки и стать собственниками жилья [2].

К дополнительным изменениям со стороны банковского регулятора России является то, что были приняты ограничения в отношении экстремально низких ставок. Речь идет о запрете, к примеру, специальных предложений застройщиками со ставкой в 0,1%. Их коммерческая выгода компенсируется за счет высокой стоимости объектов недвижимости. Также введены требования по увеличению резервов на 30% (когда стоимость ипотечного кредита ниже рыночной ставки на 20%) и на 50% (когда стоимость ипотечного кредита ниже рыночной ставки на 50%) [3].

Одним из коммерческих банков России, занимающихся ипотечным кредитованием, является ПАО СКБ Приморья «Примсцобанк».

По итогам 2023 года ипотечный портфель банковского сектора России вырос на рекордные 34,5%. Для развития данного сегмента деятельности, банком предлагаются собственные партнерские программы ипотечного кредитования. Однако в 2023 г. произошли регуляторные изменения, которые снизили эффективность данных программ. В результате, объемы выдачи по ним ипотечных кредитов снизился.

По итогам 2023 г. ипотечный портфель банка увеличился до 16,837 млрд руб. (рост составил 16,5% в отношении 2022 г.). Основным фактором увеличения портфеля были субсидируемые программы, которые имели минимальное воздействие со стороны повышения учетной ставки Банка России.

Доля просроченной задолженности ипотечного портфеля составил 0,5%, тогда как доля резервов – 1,8%. Важно отметить рост портфеля кредитов физическим лицам, который составил 10,5% за 2022 г. Общий объем портфеля составляет 39,184 млрд руб. Данный рост меньше, чем по отдельному направлению ипотечного кредитования.

При этом доля балансовой просроченной задолженности в портфеле кредитов физическим лицам ПАО СКБ Приморья «Примсцобанк» снизилась и составила 3,2%, этот показатель ниже среднерыночного значения 4,2%.

Несмотря на более низкие темпы роста кредитного портфеля за период 2022-2023 годов, банк ПАО СКБ Приморья «Примсцобанк» смог укрепить свои рыночные позиции в этом направлении деятельности. Так, согласно рэнкингам от портала banki.ru, он занимает 36 позицию среди всех российских банков по размеру кредитного портфеля ипотечного кредитования, тогда как в 2022 году занимал лишь 53 позицию [4].

Анализируя проблемы ипотечного кредитования ПАО СКБ Приморья «Примсцобанк» в современных условиях, стоит выделить следующие сложности:

- многие заемщики не имеют кредитной истории, что усложняет процесс оценки их кредитоспособности;
- большинство договоров на ипотеку составляет свыше 10 лет;
- частые изменения валютного курса рубля усложняют планирование и бюджетирование;
- многие клиенты в регионе неплатежеспособные;
- сохраняющиеся высокие темпы роста инфляции;
- если заемщик отказывается платить по долгу, имущество переходит во владение банка, а жилье – это низколиквидный актив;
- досрочное погашение выгодно для заемщика, но негативно для банка.

Стоит отметить, что основные перспективы развития ипотечного кредитования в России связаны с использованием новейших технологий. Так, популярным механизмом цифровизации кредитования становится использование финансовой технологии «Лайтхаус», которая связывает население и банк, предоставляя возможность участникам рынка осуществлять онлайн-сделки по кредитованию. Однако для продуктов ипотечного кредитования данная технология не адаптирована, что делает ее низкоэффективной в практике ПАО СКБ Приморья «Примсцобанк».

Интересной технологией выступает кредитный конвейер, позволяющий автоматизировать кредитные процессы, увеличить эффективность финансового анализа каждого кредита и заемщика, а также интегрироваться с другими цифровыми технологиями. Однако технология конвейера имеет ограничения в оценке кредитоспособности потенциального заемщика ипотечного кредита. Поэтому ее использование возможно лишь в комплексе с другими технологиями банка.

**Выводы или заключение.** Таким образом, по итогам проведенного научного исследования, нами рассмотрены пути совершенствования ипотечного кредитования в ПАО СКБ Приморья «Примсцобанк» при помощи использования цифровых технологий позволяют выявить перспективы данного решения, однако, в тот же момент, ограничения.

Деятельность ПАО СКБ Приморья «Примсцобанк» на рынке ипотечного кредитования имеет важную роль в обеспечении развития региональной ипотеки, поскольку банк предоставляет кредиты на жилую недвижимость физическим лицам. Общий портфель банка в 2023 г. рос рекордными темпами, что позволяет банку занимать уже место в рейтинге 40 крупнейших банков рынка ипотечного кредитования.

Однако, по нашим прогнозам, рынок недвижимости столкнется со снижением спроса, вызванного ростом процентных ставок на ипотечное кредитование и сокращением программы финансирования льготной ипотеки. Также стоит учитывать предыдущий рост, который удовлетворил значительную потребность населения в жилой недвижимости, а организаций в коммерческой. При этом ценовая конъюнктура все одно сохранится положительной, а общий рост стоимости объектов недвижимости увеличится от 4% до 8% в зависимости от типа недвижимости и местоположения. В случае, если высокая учетная ставка ЦБ РФ будет сохраняться и далее, данный ценовой рост может отмениться, следом за которым последует, наоборот, небольшое снижение от 1% до 3%, ведь тогда спрос на ипотеку будет снижаться сильнее ожидаемого. Из-за этого у банка может произойти значительно сокращением темпов увеличения кредитного портфеля ипотечных ссуд.

#### Список источников

1. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/Indicator\\_mortgage/0923/](https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/0923/) (дата обращения: 06.06.2024).
2. с 1 июня 2023: условия и размер первоначального взноса. URL: <https://investim.guru/faq/ipoteka-s-1-iyunya-2023-usloviya-i-razmer-pervonachalnogo-vznosa> (дата обращения: 06.06.2024).
3. Банк России ограничит рискованные ипотечные программы с экстремально низкими ставками. URL: <https://www.cbr.ru/press/event/?id=14694> (дата обращения: 06.06.2024).
4. Центр раскрытия корпоративной информации. ПАО СКБ Приморья «Примсцобанк». URL: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=621&type=2> (дата обращения: 06.06.2024).
5. Иванова Т.А. Ипотечное кредитование как способ повышения доступности жилья в России // Вестник Российского университета кооперации. 2021. № 1 (43). С. 68-71.
6. Вовченко Н.Г., Литвинова С.А., Карепина О.И. Риски ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в современных условиях // Финансовые исследования. 2021. № 3 (72). С. 45-55.
7. Бердникова В.Н., Габриелян К.М. Жилищное ипотечное кредитование в России: накопленный опыт и современные вызовы // Beneficium. 2022. № 3 (44). С. 41-48.
8. Матвеевский С.С., Протосеня А.Д. Ипотечное кредитование в России: особенности и возможные пути развития // Финансовые рынки и банки. 2022. № 4. С. 61-64.
9. Герауф Ю.В., Глотова Н.И. Ипотечное кредитование в России: реальность и необходимость новых правил // Заметки ученого. 2021. № 7-1. С. 296-299.
10. Шаназарова Е.В., Савельева О.Е. Ипотечное кредитование в России: развитие и перспективы // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2022. № 3. С. 182-184.
11. Травкина Е.В. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // Теория и практика общественного развития. 2022. № 10 (176). С. 68-73.

12. Ильина А.В., Езангина И.А. Рынок ипотечного жилищного кредитования России: состояние и перспективы развития // Социальные и экономические системы. 2022. № 6-1 (30.1). С. 214-233.
13. Молчанова С.М., Лосева О.С. Особенности современной системы ипотечного кредитования в Российской Федерации // Экономика и управление: проблемы, решения. 2021. Т. 2. № 6 (114). С. 88-94.
14. Савчина О.В., Товмасын В.Ю. Рынок ипотечного жилищного кредитования России в условиях экономических санкций и коронакризиса // Вестник МГПУ. Серия: Экономика. 2022. № 2 (32). С. 66-82.
15. Руденко О.Н., Тахмазян Е.Э. Проблемы и барьеры развития ипотечного кредитования в России // Научные известия. 2022. № 27. С. 206-209.
16. Литвинова С.А. О развитии ипотечного жилищного кредитования в России // Управленческий учет. 2022. № 4-2. С. 472-477.

© А.Д. Крамар, 2024